

Haftung Eigentümergeinschaft haftet nicht für Wasserschäden am Sondereigentum

Ein Wohnungseigentümer hatte seine Eigentümergeinschaft auf Schadensersatz wegen Feuchtigkeits- und Wasserschäden in seiner Eigentumswohnung verklagt. Die Schäden waren im Bereich des Schlafzimmers und des Abstellraums in der Wohnung entstanden. Oberhalb dieses Bereiches befand sich eine Dachterrasse mit einer Vielzahl von Pflanztrögen, die zu einer anderen Eigentumswohnung gehörte.

Der Wohnungseigentümer hatte ein Privatgutachten durch einen Architekten erstellen lassen und dieses an den Verwalter weitergeleitet. Er wies bei dieser Gelegenheit bereits auf Wassereintritte hin. In den Folgewochen kam es dann zu starken Regenfällen und weiteren massiven Wassereintritten.

Der Wohnungseigentümer behauptete, er habe bereits in einer früheren Eigentümerversammlung Feuchtigkeitsprobleme gemeldet. Seit diesem Zeitpunkt hätte die Eigentümergeinschaft bzw. der Verwalter aktiv werden müssen.

Die Situation hätte überprüft werden müssen und die Pflanztröge auf der Dachterrasse, die ursächlich für die Feuchtigkeitsproblematik seien, hätten entfernt werden müssen. Anschließend hätte das Dach bzw. die Dachterrasse ausgebessert werden müssen. So wären sämtliche Folgeschäden vermieden worden.

Das Gericht entschied den Rechtsstreit zu Gunsten der verklagten Eigentümergeinschaft. Der Wohnungseigentümer hatte nach Ansicht des Gerichts keinen Anspruch auf Schadensersatz wegen der behaupteten verzögerten Instandsetzungsmaßnahmen. Die Eigentümergeinschaft hatte auch nicht für Pflichtverstöße durch die Mehrheit der Wohnungseigentümer einzustehen.

Es bestand auch kein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch aufgrund eines möglichen Mangels am Gemeinschaftseigentum. Ein Sonderwissen des Verwalters mussten sich die übrigen Wohnungseigentümer nicht zurechnen lassen. Eine Pflichtverletzung des Verwalters konnte vom Gericht nicht festgestellt.

Die Mängelbeseitigung hätte auch nicht schneller erfolgen können, da zwischenzeitlich mit der Durchführung von Notmaßnahmen ein Fachunternehmen beauftragt worden war (AG Bremen, Urteil v. 08.08.14, Az. 29 C 20/14).